Yeoh Phaik Suan dan lain-lain lwn Tee Guan Sui dan satu lagi

MAHKAMAH TINGGI (PULAU PINANG) — SAMAN PEMULA NO PA-24 NCVC-993–11 TAHUN 2017
HADHARIAH SYED ISMAIL H
20 MAC 2018

Prosedur Sivil — Res judicata — Prinsip — Plaintif-plaintif memohon relif setelah tuntutan ditolak — Sama ada plaintif kedua hingga keenam mempunyai locus standi untuk memohon terhadap defendan-defendan — Sama ada permohonan plaintif-plaintif dihalang oleh prinsip res judicata

Melalui perjanjian jual beli bertarikh 8 Januari 2004, plaintif pertama dan defendan-defendan telah sepakat untuk membeli tanah yang dikenali sebagai Lot 702, Mukim 4, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang ('Lot 702') berharga RM960,000 dengan setiap pihak menyumbangkan 1/3 harga belian secara sama rata. Pihak-pihak juga bersetuju bahawa tanah tersebut kemudiannya akan dijual untuk mendapatkan keuntungan dan keuntungan akan dibahagi sama rata di antara ketiga-tiga pihak. Lot 702 telah dipecah bahagi kepada 17 lot kecil dan dibahagikan lima lot kepada defendan pertama, enam lot kepada defendan kedua dan enam lot kepada plaintif pertama. Geran hakmilik bagi kesemua 17 lot dipegang oleh defendan pertama. Di antara tahun 2009–2012, tanpa pengetahuan plaintif pertama, defendan-defendan telah menjual 11 lot yang dipegang oleh mereka dan 1/3 daripada hasil jualan 11 lot itu juga tidak diberikan kepada plaintif pertama. Berikutan dari itu, pada Oktober 2015, plaintif-plaintif telah memulakan guaman Mahkamah Tinggi Pulau Pinang No 22 NCVC-170–10 Tahun 2015 ('Guaman 170') terhadap kedua-dua defendan. Tuntutan plaintif-plaintif ditolak kerana plaintif pertama bukan pemilik kesemua enam lot tanah tetapi dimiliki oleh plaintif pertama dan defendan-defendan secara sama rata. Plaintif kedua hingga keenam sebagai pemegang amanah dalam lima daripada enam lot tanah itu tidak ada apa-apa kepentingan dan hak di dalam lot-lot tanah itu untuk membawa tindakan terhadap defendan-defendan. Permohonan di lampiran 1 ini dibuat atas alasan plaintif pertama tidak lagi mempercayai kedua-dua defendan; plaintif pertama tidak lagi berkomunikasi dengan defendan-defendan dan adalah bermanfaat kepada ketiga-tiga pihak untuk tanah-tanah itu dijual dan hasilnya diagihkan. Permohonan plaintif-plaintif dibantah oleh defendan-defendan atas alasan ianya adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah, res judicata dan satu cubaan oleh plaintif pertama untuk mengelakkan membayar komisyen defendan pertama. Isu untuk penentuan adalah sama ada permohonan plaintif-plaintif dihalang oleh prinsip res judicata.

Diputuskan, menolak permohonan plaintif-plaintif dengan kos RM8,000:

(1) Deklarasi-deklarasi yang dipohon oleh plaintif-plaintif di bawah *prayer* 1, 2 dan 3 di lampiran 1 sebenarnya adalah tidak perlu dan akademik kerana ia adalah satu penemuan fakta mahkamah ini dalam Guaman 170. lsu bahawa plaintif-plaintif adalah pemegang amanah kepada enam lot tanah tersebut telah diputuskan dengan muktamad dalam Guaman 170. Maka, isu tersebut tidak boleh dibuka lagi. Oleh itu, *prayer* 1, 2 dan 3 di lampiran 1 tidak boleh dipohon dan mesti gagal (lihat perenggan 16).

(2) Dalam Guaman 170, mahkamah telah memutuskan bahawa plaintif kedua hingga plaintif keenam tidak ada locus standi untuk membawa tindakan terhadap defendan-defendan. Keputusan itu terpakai di sini. Oleh itu, plaintif kedua hingga keenam dihalang oleh prinsip res judicata daripada membuat permohonan ini terhadap defendan-defendan (lihat perenggan 17).

(3) Seksyen 59 Akta Pemegang Amanah 1949 tidak terpakai dalam kes semasa kerana adalah persetujuan pihak-pihak bahawa tanah-tanah tersebut akan dijual dengan keuntungannya dibahagikan sama rata. Tidak ada masalah untuk defendan pertama menjual baki enam lot ini. Berkaitan dengan *prayer* 4 hingga 8, tidak ada keraguan bahawa plaintif pertama boleh memohon relif-relif tersebut di dalam Guaman 170. Di bawah prinsip res judicata, plaintif-plaintif tidak boleh membawa tuntutan mereka secara ansuran. Dengan itu, plaintif-plaintif dihalang oleh res judicata daripada membuat permohonan semasa (lihat perenggan 18–19).

[English summary

Through a sale and purchase agreement dated 8 January 2004, the first plaintiff and the defendants had agreed to purchase a land known as Lot 702, Mukim 4, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang ('Lot 702') at RM960,000 with each party contributing 1/3 of the purchase price equally. The parties also agreed that the land will then be sold for profit and the profits will be evenly distributed between the three parties. Lot 702 was split into 17 small lots and divided five lots to the first defendant, six lots to the second defendant and six lots to the first plaintiff. The grant title for all 17 lots was held by the first defendant. Between 2009–2012, without the knowledge of the first plaintiff, the defendants had sold 11 lots held by them and 1/3 of the proceeds of 11 lots were also not given to the first plaintiff. Subsequently, in October 2015, the plaintiffs initiated the Penang High Court No 22 NCVC-170-10 of 2015 ('Suit 170') against both defendants. The plaintiffs' claim were rejected because the first plaintiff was not the owner of all six lots but was owned by the first plaintiff and the defendants equally. The second to sixth plaintiff as a trustee in five of the six lots of land did not have any interest and right in the land lots to bring action against the defendants. The application in encl 1 was made on the grounds that the first plaintiff no longer believed both defendants; the first

plaintiff no longer communicated with the defendants and was beneficial to the three parties for the land to be sold and the proceeds were distributed. The plaintiffs' application was objected by the defendants on the grounds that it was an abuse of the court process, res judicata and an attempt by the first plaintiff to avoid paying the first defendant's commission. The issue for determination was whether the plaintiffs' application was estopped by the principle of res judicata.

Held, dismissing the plaintiff's application with costs of RM8,000:

(1) The declarations sought by the plaintiffs under prayers 1, 2 and 3 in encl 1 were actually unnecessary and academic because they were a finding of fact of this court in Suit 170. The issue that the plaintiffs were the trustees of the six lots of land had been decided ultimately in Suit 170. Therefore, the issue could not be raised again. Hence, prayers 1, 2 and 3 in encl 1 could not be applied and unsuccessful (see para 16).

(2) In Suit 170, the court had ruled that the second until the sixth plaintiffs had no locus standi to bring action against the defendants. The decision applied here. Therefore, the second to sixth plaintiffs were prevented by the principle of res judicata from making this application against the defendants (see para 17).

(3) Section 59 of the Trustee Act 1949 shall not apply in the current case because it was the consent of the parties that the land were to be sold with the profit divided equally. There would be no problem for the first defendant to sell the remaining six lots. In relation to prayers 4 to 8, there was no doubt that the first plaintiff may apply for such relief in Suit 170. Under the principle of res judicata, the plaintiffs could not bring their claims gradually. Hence, the plaintiffs were prevented by res judicata from making the current application (see paras 18–19).]

Nota-nota

Untuk kes-kes prinsip, lihat 2(3) *Mallal's Digest* (5th Ed, 2017 Reissue) perenggan 8462–8466.

Kes-kes yang dirujuk

Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawai Teliti Sdn Bhd [1995] 3 MLJ 189, MA (dirujuk)
Henderson v Henderson (1843) 3 Hare 100 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Pemegang Amanah 1949 s 59

JT Tan (Thomas Philip) bagi pihak plaintif-plaintif.
SC Tan (SC Tan) bagi pihak defendan-defendan.

Hadhariah Syed Ismail H:

PENGENALAN

[1] Lampiran 1 adalah permohonan plaintif-plaintif untuk relif-relif yang berikut:

(1) satu deklarasi bahawa enam lot-lot tanah iaitu Lot No 1582, 1583, 1576, 1578, 1588 dan 1592, kesemuanya terletak di dalam Mukim 4, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang adalah dipegang atas amanah oleh plaintif-plaintif untuk manafaat plaintif pertama, defendan pertama dan defendan kedua secara sama rata;

(2) satu deklarasi bahawa penjualan lot-lot tanah tersebut adalah bermanafaat kepada estet amanah atau kepada benefisiari-benefisiari untuk amanah tersebut iaitu plaintif pertama dan defendan-defendan;

(3) satu deklarasi bahawa ia adalah perlu dan/atau sesuai bagi tujuan perkara ini untuk tanah-tanah tersebut dijual dan hasilnya dibahagikan;

(4) satu perintah untuk membenarkan plaintif-plaintif menjual tanah-tanah tersebut;

(5) satu perintah bahawa tanah-tanah tersebut dijual melalui tender terbuka atau secara alternatif, melalui lelongan awam;

(6) berikutan relif 5 di atas:

(a) satu perintah bahawa defendan pertama dan/atau defendan kedua akan mengambil semua langkah-langkah yang perlu untuk membolehkan penjualan tanah-tanah tersebut termasuk tetapi tidak terhad kepada menyerahkan geran hakmilik tanah-tanah tersebut kepada plaintif-plaintif dan/atau kepada peguamcara mereka dalam tempoh 14 hari dari tarikh perintah ini;

(b) satu perintah bahawa plaintif-plaintif dan/atau peguamcara-peguamcara dan/atau ejen-ejen mereka boleh menjalankan tender terbuka dan/atau transaksi penjualan tanah-tanah tersebut; dan

(c) satu perintah bahawa hasil-hasil daripada penjualan tanah-tanah tersebut dipegang oleh plaintif-plaintif dan/atau peguamcara-peguamcara mereka.

(7) secara alternatif, satu perintah bahawa tanah-tanah tersebut dijual dengan cara yang mahkamah akan arahkan untuk harga terbaik diperolehi bagi tanah-tanah tersebut dan kesemua pihak akan menyertai penjualan dan pemindahan hak tersebut sebagaimana yang diarahkan oleh mahkamah;

(8) satu perintah bahawa hasil penjualan tanah-tanah tersebut diagihkan di antara plaintif pertama dan defendan-defendan secara sama rata (1/3 setiap satu), selepas ditolak kos permohonan ini dan perbelanjaan-perbelanjaan lain yang berkaitan dengan penjualan tanah-tanah tersebut dan/atau prosiding-prosiding disini;

(9) kos permohonan ini; dan

(10) relif-relif lain yang difikirkan patut dan bersesuaian oleh mahkamah.

[2] Permohonan plaintif-plaintif telah ditolak oleh saya pada 21 Februari 2018 dengan kos RM8,000. Plaintif-plaintif telah merayu ke Mahkamah Rayuan terhadap keputusan saya itu. Sebab-sebab bagi keputusan saya itu adalah seperti berikut.

KRONOLOGI FAKTA

[3] Melalui perjanjian jualbeli bertarikh 8 Januari 2004, plaintif pertama dan defendan-defendan telah sepakat untuk membeli tanah yang dikenali sebagai Lot 702, Mukim 4, Daerah Barat Daya, Pulau Pinang berharga RM960,000 dengan setiap pihak menyumbangkan 1/3 harga belian secara sama rata. Pihak-pihak juga bersetuju bahawa tanah tersebut kemudiannya akan dijual untuk mendapatkan keuntungan dan keuntungan akan dibahagi sama rata di antara ketiga-tiga pihak.

[4] Lot 702 telah dipecah bahagi kepada 17 lot kecil dan dibahagikan seperti berikut:

(a) lima lot kepada defendan pertama;

(b) enam lot kepada defendan kedua; dan

(c) enam lot kepada plaintif pertama.

[5] Melalui surat bertarikh 30 Mac 2004, pihak-pihak telah membuat pengaturan bahawa plaintif pertama, defendan pertama dan defendan kedua, masing-masing akan diperuntukkan satu lot setiap seorang dan baki 14 lot lagi akan dipegang oleh nominee mereka. Dalam kes ini, defendan pertama menamakan empat nominee, defendan kedua menamakan lima nominee dan plaintif pertama melantik lima nominee. Kesemua nominee ini memegang tanah-tanah tersebut sebagai pemegang amanah untuk plaintif pertama dan defendan-defendan. Geran hakmilik bagi kesemua 17 lot dipegang oleh defendan pertama.

[6] Di antara tahun 2009–2012, tanpa pengetahuan plaintif pertama, defendan-defendan telah menjual 11 lot yang dipegang oleh mereka dan nominee-nominee mereka. 1/3 daripada hasil jualan 11 lot itu juga tidak diberikan kepada plaintif pertama. A

[7] Berikutan dari itu, pada Oktober 2015, plaintif-plaintif disini telah memulakan guaman Mahkamah Tinggi Pulau Pinang No 22 NCVC-170–10 Tahun 2015 ('Guaman 170') terhadap kedua-dua defendan menuntut antara lainnya relif berikut: (i) *deed of trust* yang dibuat oleh plaintif kedua hingga plaintif keenam diisytiharkan tidak sah; (ii) perisytiharan bahawa plaintif pertama adalah pemilik yang sah kesemua enam lot yang didaftarkan atas nama plaintif pertama hingga plaintif keenam; (iii) bahawa plaintif pertama berhak menguruskan kesemua enam lot tanah yang didaftarkan atas nama plaintif-plaintif dengan apa cara sekalipun; (iv) secara alternatif, defendan-defendan membayar gantirugi kepada plaintif pertama; dan (v) kos. B C D

[8] Tuntutan plaintif-plaintif ditolak kerana plaintif pertama bukan pemilik kesemua enam lot tanah. Sebaliknya, enam lot tanah itu dimiliki oleh plaintif pertama dan defendan-defendan secara sama rata (1/3). Selain daripada itu, plaintif kedua hingga keenam sebagai pemegang amanah dalam lima daripada enam lot tanah itu tidak ada apa-apa kepentingan dan hak di dalam lot-lot tanah itu untuk membawa tindakan terhadap defendan-defendan. Keputusan saya menolak tuntutan plaintif-plaintif dikekalkan oleh Mahkamah Rayuan. Hanya keputusan saya membenarkan tuntutan balas defendan-defendan sahaja yang diketepikan oleh Mahkamah Rayuan. E F

[9] Selepas rayuan di Mahkamah Rayuan, peguamcara plaintif pertama telah menghantar surat bertarikh 19 Jun 2017 kepada peguamcara defendan-defendan menyatakan: G

(a) plaintif pertama menuntut defendan-defendan membayar kepadanya RM481,317.33 iaitu 1/3 hasil jualan 11 lot tanah;

(b) plaintif pertama mencadangkan baki enam lot tanah yang didaftarkan atas nama plaintif-plaintif diagihkan secara sama rata antara plaintif pertama dan defendan-defendan dengan masing-masing mendapat dua lot; dan H

(c) secara alternatif, plaintif pertama menjual hak dan kepentingannya dalam tanah-tanah tersebut kepada kedua-dua defendan atau salah seorang dari mereka untuk satu jumlah yang dipersetujui oleh ketiga-tiga pihak. I

[10] Tuntutan dan cadangan plaintif pertama tidak disetujui oleh defendan pertama atas alasan plaintif pertama masih belum membayar komisyen defendan pertama.

[11] Permohonan di lampiran 1 ini dibuat atas alasan plaintif pertama tidak lagi mempercayai kedua-dua defendan; plaintif pertama tidak lagi berkomunikasi dengan defendan-defendan dan adalah bermanafaat kepada ketiga-tiga pihak untuk tanah-tanah itu dijual dan hasilnya diagihkan.

[12] Permohonan plaintif-plaintif dibantah oleh defendan-defendan atas alasan ianya adalah suatu penyalahgunaan proses mahkamah, res judicata dan satu cubaan oleh plaintif pertama untuk mengelakkan membayar komisyen defendan pertama.

ISU YANG BERBANGKIT

[13] Satu-satunya isu untuk diputuskan oleh mahkamah ialah samaada permohonan plaintif-plaintif disini dihalang oleh prinsip res judicata?

HUJAHAN PIHAK-PIHAK

[14] Peguamcara plaintif berhujah mahkamah ini mempunyai kuasa budi bicara di bawah s 59 Trustees Act 1949 untuk membuat perintah jualan ke atas harta amanah dalam situasi di mana *deed of trust* tidak memberi kuasa kepada pemegang amanah untuk menjual harta amanah dan penjualan memberikan manafaat kepada plaintif dan defendan-defendan sebagai benefisiari-benefisiari. Peguamcara plaintif juga berhujah bahawa res judicata tidak terpakai kerana kausa tindakan dalam Guaman No 22 NCVC-170–10 Tahun 2015 (Guaman 170) adalah berasaskan fraud dan konspirasi untuk mencederakan plaintif pertama. Sedangkan saman pemula ini dibuat di bawah s 59 Trustees Act 1949. Juga dihujahkan bahawa baik mahkamah ini mahu pun Mahkamah Rayuan tidak memutuskan apa yang pihak-pihak patut buat dengan enam lot tanah ini.

[15] Peguamcara defendan-defendan berhujah bahawa relif-relif yang dipohon dalam saman pemula ini boleh dipohon dalam Guaman 170. Oleh itu, tuntutan plaintif-plaintif adalah dihalang oleh prinsip res judicata.

FINDING DAN KEPUTUSAN

[16] Deklarasi-deklarasi yang dipohon oleh plaintif-plaintif di bawah *prayer* 1, 2 dan 3 di lampiran 1 sebenarnya adalah tidak perlu dan akademik kerana ia adalah satu penemuan fakta mahkamah ini dalam Guaman 170 bahawa enam lot tanah itu sememangnya dipegang oleh plaintif-plaintif untuk

manafaat plaintif pertama dan defendan-defendan dan bahawa lot-lot tanah itu dibeli dengan tujuan untuk dijual. lsu plaintif-plaintif adalah pemegang amanah kepada enam lot tanah itu telah diputuskan dengan muktamad dalam Guaman 170. Maka, isu tersebut tidak boleh dibuka lagi. Oleh itu, *prayer* 1, 2 dan 3 di lampiran 1 tidak boleh dipohon dan mesti gagal.

[17] Nampaknya, melalui saman pemula ini, plaintif-plaintif memohon kebenaran mahkamah untuk menjual enam lot tanah itu dengan hasil jualannya dipegang oleh plaintif-plaintif. Realitinya ialah di bawah *deed of trust*, plaintif kedua hingga plaintif keenam bukan sahaja tidak ada kuasa untuk menjual lot-lot tanah itu kerana mereka tiada hak dan kepentingan ke atas tanah-tanah tersebut,tetapi juga mereka tiada hak untuk memegang hasil jualan. Dalam Guaman 170, mahkamah ini telah memutuskan bahawa plaintif kedua hingga plaintif keenam tidak ada locus standi untuk membawa tindakan terhadap defendan-defendan. Keputusan itu terpakai disini. Oleh itu, plaintif kedua hingga keenam dihalang oleh prinsip res judicata daripada membuat permohonan ini terhadap defendan-defendan.

[18] Seksyen 59 Trustees Act 1949 tidak terpakai dalam kes ini kerana adalah persetujuan pihak-pihak bahawa tanah-tanah tersebut akan dijual dengan keuntungannya dibahagikan sama rata. Sebelum ini, defendan pertama telah menjual 11 lot tanah. Maka, tidak ada masalah untuk defendan pertama menjual baki enam lot ini. Tambahan lagi geran tanah berada dalam simpanan defendan pertama. 'Impasse' yang dikatakan oleh peguamcara plaintif-plaintif berlaku kerana plaintif pertama tidak lagi berkomunikasi dengan defendan-defendan; plaintif pertama tidak percayakan defendan-defendan; 1/3 keuntungan hasil jualan 11 lot tanah belum diagihkan oleh defendan pertama kepada plaintif pertama dan plaintif pertama enggan membayar komisyen kepada defendan pertama. Pada saya, masalah utama dalam kes ini bukanlah siapa yang perlu jual enam lot tanah itu, tetapi bagaimanakah hasil jualan tanah itu akan diagihkan sama rata kepada pihak-pihak. Plaintif pertama tetap dengan pendiriannya bahawa defendan pertama tidak berhak menuntut komisyen kerana tidak ada persetujuan untuk bayaran komisyen. Berkaitan dengan relif No 4 hingga No 8 di dalam lampiran 1, tidak ada keraguan bahawa plaintif pertama boleh memohon relif-relif tersebut di dalam Guaman 170. Tuntutan berkaitan enam lot ini tidak boleh dibuat secara ansuran. Dalam kes *Asia Commercial Finance (M) Bhd v Kawai Teliti Sdn BHd* [1995] 3 MLJ 189, di ms 198, Mahkamah Agung telah merujuk kepada kenyataan yang dibuat oleh Wigram VC dalam kes *Henderson v Henderson* (1843) 3 Hare 100 di ms 115 mengenai prinsip res judicata seperti berikut:

> The plea of res judicata applies, except in special cases, not only to points upon which the court was actually required by the parties to form an opinion and

A pronounce a judgment, but to every point which properly belonged to the subject of litigation and which the parties, exercising reasonable diligence might have brought forward at the time.

B **[19]** Dalam Guaman 170, plaintif pertama telah menuntut enam lot tanah itu diserahkan kepada beliau. Pada masa tersebut, plaintif pertama dan plaintif-plaintif kedua hingga keenam juga boleh memohon kepada mahkamah untuk menjual tanah-tanah itu. lsu jual tanah dan hasilnya di bahagikan antara tiga pihak bukan perkara baru. Di bawah prinsip res judicata, plaintif-plaintif tidak boleh membawa tuntutan mereka secara ansuran. Atas
C fakta dan keadaan kes ini, saya memutuskan bahawa res judicata terpakai dalam kes ini. Dengan itu, plaintif-plaintif dihalang oleh res judicata daripada membuat permohonan ini. Berikutan dari itu, permohonan plaintif-plaintif di lampiran 1 ditolak dengan kos RM8,000.

D *Permohonan plaintif-plaintif ditolak dengan kos RM8,000.*

Dilaporkan oleh Ahmad Ismail Illman Mohd Razali

E

F

G

H

I